

Quito, 28 de Marzo de 2.014

Señores

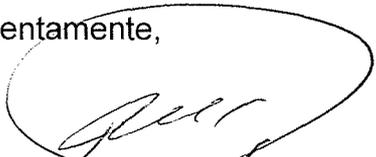
ACCIONISTAS INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.

Presente.

De conformidad al requerimiento de los señores Accionistas de INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A., y en cumplimiento a las disposiciones legales y luego del análisis y control efectuado a los valores presentados en los Estados Financieros.

Se determina razonabilidad en la Situación Financiera de INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A., en todos los aspectos importantes al 31 de Diciembre de 2.013, que se detalla en anexos que se agregan.

Atentamente,



Ángel Medardo Silva Villena
REG. NAC. C.P.A. 3120
COMISARIO

Adj. Lo indicado

INFORME DE COMISARIO

1. En mi calidad de Comisario de INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A. y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la Ley de Compañías, así como de las resoluciones que se adopten de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", es mi compromiso presentar el Informe de revisión de los Registros Contables y documentos del Ejercicio Económico 2.013.

- ❖ Los Libros de Actas de la Junta General y Directorio, así como los Registros Contables y análogos, se llevan de conformidad a los Normas Legales pertinentes. La convocatoria a Junta General de Accionistas ha sido realizado de conformidad a las disposiciones vigentes.

2. POLÍTICAS CONTABLES.

- ❖ Los Estados Financieros se hallan preparados en U.S. dólares.
- ❖ Las Políticas Contables de la Compañía, son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
- ❖ Las cifras presentadas mediante los Estados Financieros, son iguales a los Registros Contables, de conformidad a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

3. El desempeño de mis funciones de Comisario de INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A., es confirmar el cumplimiento de lo establecido por la Ley de Compañías en su artículo 279, el mismo que prevé revisiones de los Estados Financieros, Registros Contables de la misma, entre otros.

- ❖ Referente a la Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 Noviembre de 2.010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de Diciembre de 2.010, que tiene una clara definición sobre la aplicación de las NIIF. según la clase de Entidades, se ha dado curso de acuerdo al cronograma de aplicación respectiva, así como de los Reglamentos sujetos al control y vigilancia del Organismo respectivo.
- ❖ En cuanto al Sistema de Control Interno, se dispone de una lógica seguridad en la protección de Activos y análogos, contra la pérdida o disposición no autorizada, la confiabilidad de los Registros Contables en vigencia, permite la elaboración de los Estados Financieros y anexos, así como la existencia de elementos para identificar los mismos y definir las responsabilidades, caso de haber.
- ❖ Las cifras y más información presentadas en los Estados Financieros, corresponden a las asentadas en los Registros Contables, con relación al Ejercicio Económico, que pongo a consideración las siguientes cifras al cierre del Ejercicio al 31 de Diciembre de 2.013.


Amsv.

INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.

4. BALANCE GENERAL AL 31 DICIEMBRE DE 2.013

• TOTAL ACTIVO	1'166.308.02	
• TOTAL PASIVO		555.241.80
• TOTAL PATRIMONIO		<u>611.066.22</u>
	\$ 1'166.308.02	\$ 1'166.308.02

5. ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS OPERACIONALES

• ARRIENDO DE BIENES INMUEBLES 12%	107.208.73	
• RENDIMIENTOS FINANCIEROS POLIZAS	<u>735.43</u>	107.944.16

GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION

• SEGUROS Y REASEGUROS	4.592.15	
• SERVICIOS BASICOS	18.072.85	
• DEPRECIACION PLANTA Y EQUIPO	14.215.92	
• GASTOS FINANCIEROS	<u>13.140.96</u>	-- 50.021.88
• GASTOS FINANCIEROS	13.140.96	
• OTROS GASTOS	<u>2.971.78</u>	-- <u>16.112.74</u>
TOTAL GASTOS		-- <u>66.134.62</u>
<u>UTILIDAD EJERCICIO</u>		\$ <u>41.809.54</u>

6. ACTIVO, \$ 1'166.308.02 con los siguientes rubros:

CORRIENTE

- CAJA GENERAL
- BANCOS
- INVERSION BANCO PICHINCHA
- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR
- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS
- CREDITO TRIBUTARIO
- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

FIJO

- EDIFICIOS
- DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICIOS
- PROPIEDADES DE INVERSION
- DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSION

Amsv.

7. PASIVO \$ 555.241.80, con las cuentas:

CORRIENTE

- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
- IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO

8. PATRIMONIO \$ 611.066.22, que define:

- CAPITAL SUSCRITO ASIGNADO
- RESERVA LEGAL
- RESULTADOS POR ADOPCION NIIF PRIMERA VEZ
- UTILIDADES ACUMULADAS
- PERDIDAS ACUMULADAS
- UTILIDAD EJERCICIO CORRIENTE

9. MEDIANTE VARIOS INDICADORES FINANCIEROS, ME PERMITO EN TÉRMINOS RELATIVOS, DEFINIR LO SIGUIENTE:

a) . **INDICE DE RENTABILIDAD**

$$\text{RESULTADO DEL EJERCICIO} / \text{CAPITAL CONTABLE} = 6.84\%$$

Determina el porcentaje de utilidad ganado por la Empresa, sobre el Capital invertido.

b). **RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL**

$$\text{ACTIVO TOTAL} / \text{PASIVO TOTAL} = \$ 2.10$$

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago

c). **SOLVENCIA PATRIMONIAL**

$$\text{PATRIMONIO} / \text{TOTAL ACTIVO} = 52.40\%$$

Define la proporción de participación, que tiene los fondos propios, con relación al Activo Total. Debe llegar a un 40%


Amsv.

d). NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL. = 47.60%

Este Indicador establece el porcentaje de participación de los Proveedores y las Obligaciones, de la Empresa.

- 10.** En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.013, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, en todos los aspectos materiales y la posición Financiera, la gestión Administrativa y eficiencia Gerencial de INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A., al 31 de Diciembre de 2.013.
- 11.** Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable.

Marzo, 28 de 2.014



Angel Medardo Silva Villena
REG. NAC. C.P.A 3120
COMISARIO